



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés au 30.06.2019

Patrimoine

163,5 M€

+2,6% à périmètre comparable
(valeur hors droits)

Revenus Locatifs Nets

3,4 M€

+5,5%

Cash-Flow Opérationnel Net

1,7 M€

+49,0%

ANR EPRA Triple Net

2,30 €

par action

Retrouvez l'intégralité du communiqué
et de la présentation des résultats
semestriels 2019 dans la rubrique Finance
du site Internet de MRM :
www.mrminvest.com

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Devenue une pure foncière de commerce depuis début 2019, MRM enregistre de solides performances opérationnelles. Au cours du premier semestre, l'activité locative a été dynamique avec la signature de baux portant le taux d'occupation projeté de nos surfaces à 87%. Le mix enseignes de nos centres reste favorable au regard des tendances sectorielles avec une exposition importante dans les domaines de la maison et de la jardinerie, de l'alimentation et de la restauration ou encore du fitness, et une exposition limitée au secteur de l'équipement de la personne qui ne représente que 7% de nos loyers annualisés bruts.

Malgré le recul des revenus locatifs bruts dû à l'absence de loyers de bureaux qui contribuaient encore à notre chiffre d'affaires l'an dernier, nos revenus locatifs nets ont progressé. Nous avons en effet bénéficié à la fois de prises à bail de commerces et d'économies de charges non récupérées du fait de la cession de nos derniers immeubles de bureaux qui étaient partiellement ou totalement vacants. Conjugué à la diminution de nos charges d'exploitation et à la baisse de nos frais financiers, ceci nous a permis d'enregistrer une forte hausse de notre cash-flow opérationnel net.

Nous poursuivons par ailleurs activement le plan de valorisation de nos actifs de commerce : la progression de la valeur de notre patrimoine à fin juin 2019 en est le reflet. Le chantier de restructuration et d'extension du centre commercial Valentin a bien avancé tandis que l'ex-Galerie du Palais à Tours, rebaptisée Passage du Palais, a été rénovée et repositionnée au cours du semestre.

Tout en menant à bien notre plan d'investissement et après avoir distribué un dividende⁽¹⁾ de 4,8 millions d'euros au titre de l'exercice 2018, nous conservons une structure financière très solide. Notre ratio d'endettement reste à un niveau modéré et nous n'avons pas d'échéance de dette significative avant la fin de l'année 2021. Nous abordons donc sereinement la finalisation de notre plan d'investissement dont l'achèvement sera marqué par la livraison de l'extension de Valentin prévue au second trimestre 2020.

Nous entendons parallèlement poursuivre nos actions de commercialisation, recommercialisation et rotation d'enseignes en continuant à adapter notre mix commercial aux besoins des clients et aux comportements de consommation. Nous confirmons ainsi notre objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation des surfaces de 95%, hors acquisition ou cession d'actif. Par ailleurs, notre situation financière nous permet de chercher activement des opportunités d'acquisitions, même si les conditions actuelles du marché de l'immobilier commercial nous incitent à la plus grande discipline, et nous n'écartons pas la possibilité de réaliser d'éventuelles cessions dans le cadre d'une rotation de notre portefeuille de commerces. Enfin, MRM entend poursuivre une politique active et régulière de rémunération de ses actionnaires.

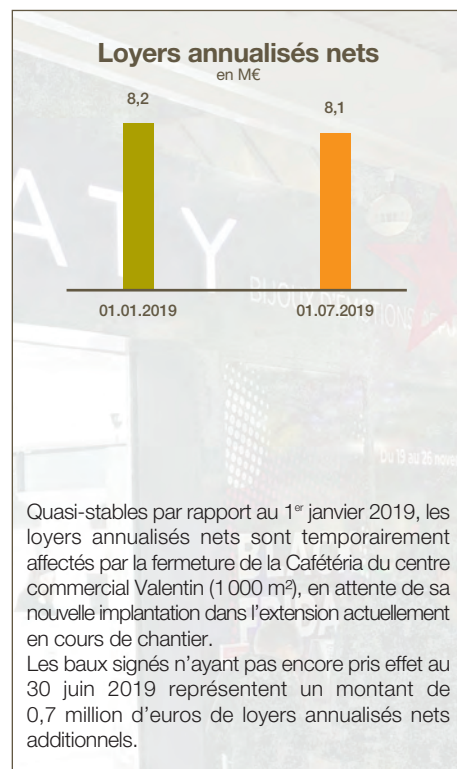
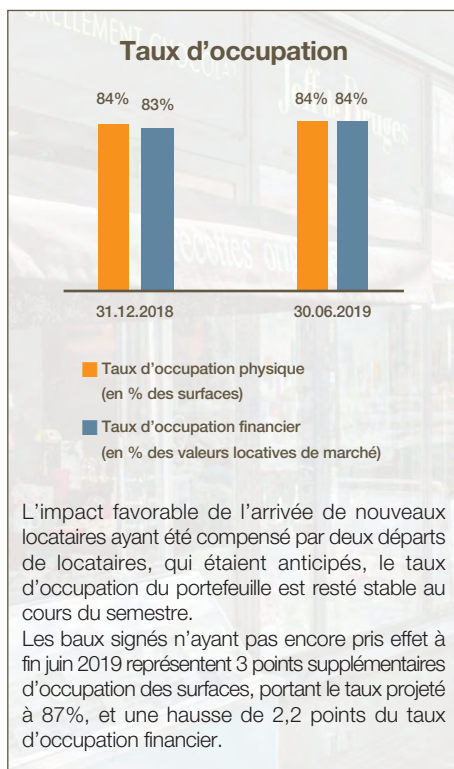
Je vous remercie de votre fidélité.

Jacques Blanchard
Directeur Général

Sommaire

- 2 Gestion dynamique des actifs
- 3 Résultats financiers du 1^{er} semestre 2019
- 4 Patrimoine

Activité de gestion locative et de commercialisation soutenue

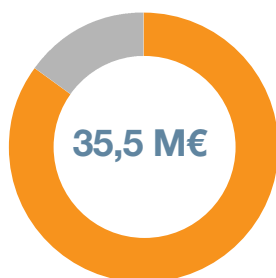


Centre commercial Valentin, Besançon

Plan d'investissement 2016-2020

Total investissements

15%
Remise
à niveau



85%
Extension /
rénovation

MRM exécute la dernière phase de son plan d'investissement consacré à sept de ses neuf lignes de commerce. Tous les programmes de rénovation ou d'extension ont été engagés et, ce, de façon échelonnée depuis 2016. Cinq d'entre eux ont déjà été achevés. Il s'agit des Halles du Beffroi à Amiens, de Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, de Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay, d'Aria Parc à Allonnes et du Passage du Palais à Tours.

Au 30 juin 2019, les investissements restant à décaisser s'élevaient à 12,4 millions d'euros. Les travaux restant à réaliser correspondent :

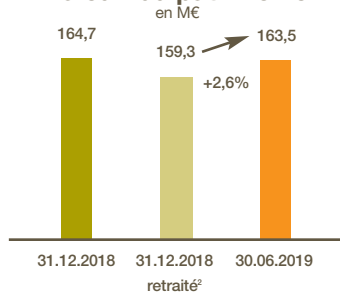
- À l'achèvement du chantier de restructuration (1 000 m²) / extension (+2 600 m²) de Valentin, le plus important programme du plan d'investissement de MRM ; la livraison des coques aux preneurs est prévue au 2^{ème} trimestre 2020 pour une ouverture au public au 3^{ème} trimestre 2020 ;
- Au programme plus modeste de restructuration du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse.

Extension des surfaces

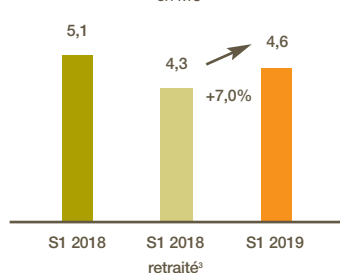
+ 4 300 m²
déjà créés ou acquis
à fin juin 2019

+ 6 900 m²
prévus au total
à l'achèvement
du plan

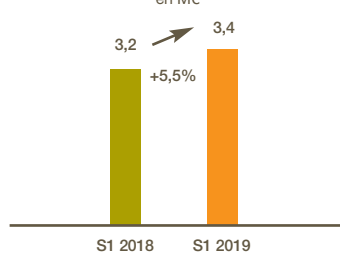
Valeur¹ du patrimoine



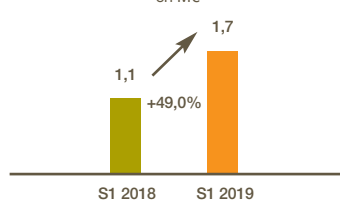
Revenus locatifs bruts



Revenus locatifs nets



Cash-flow opérationnel net



Revenus locatifs nets en progression de 5,5%

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2019 correspond intégralement aux revenus locatifs bruts générés par les actifs de commerce qui progressent de 7,0% particulièrement grâce à l'entrée en vigueur de nouveaux baux. L'impact positif de l'indexation est modéré. À périmètre courant, les revenus locatifs bruts sont en baisse de 9,6% par rapport au 1^{er} semestre 2018 qui intégrait 0,8 million d'euros de loyers générés par l'immeuble de bureaux Nova avant sa cession. Les charges immobilières non récupérées reculent significativement (-36,3%) grâce aux cessions d'Urban, qui était vacant, et de Nova, qui était occupé à 80%, ainsi qu'à la prise à bail de surfaces et au travail de réduction des charges sur certains actifs de commerce. Au total, les revenus locatifs nets progressent significativement pour s'établir à 3,4 millions d'euros.

Forte hausse du cash-flow opérationnel net : +49,0%

MRM a généré un cash-flow opérationnel net de 1,7 million d'euros, en forte hausse par rapport au 1^{er} semestre 2018. Celle-ci provient de l'effet combiné de la progression des revenus locatifs nets, de la réduction des charges d'exploitation et de l'allègement des charges financières lié au désendettement du Groupe.

Résultat opérationnel et résultat net positifs

La hausse des revenus locatifs nets, la baisse des charges opérationnelles et la variation positive de la juste valeur du patrimoine se traduisent par un résultat opérationnel de 3,1 millions d'euros contre une perte de 3,8 millions d'euros un an plus tôt. Le résultat financier (une charge de 0,7 million d'euros contre une charge de 1,1 million d'euros au 1^{er} semestre 2018) bénéficie du désendettement du Groupe, notamment lié à la cession de Nova. En conséquence, le résultat net consolidé du 1^{er} semestre 2019 ressort bénéficiaire de 2,4 millions d'euros contre une perte de 4,9 millions d'euros un an auparavant.

Situation financière solide

L'endettement financier brut s'établit à 73,2 millions d'euros au 30 juin 2019 contre 74,1 millions d'euros à fin décembre 2018. Aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021. Compte tenu de la trésorerie dont dispose MRM à fin juin 2019, son endettement net s'établit à 61,3 millions. Au 30 juin 2019, le ratio de LTV net ressort à 37,5% contre 36,8% six mois plus tôt. L'ANR EPRA Triple Net s'établit à 100,2 millions d'euros au 30 juin 2019. Retraité du dividende versé au titre de l'exercice 2018, il progresse de 2,4% grâce à la génération de cash flow opérationnel net et à l'appréciation de la juste valeur du patrimoine au cours du 1^{er} semestre.



Passage du Palais, Tours

Hausse de la valeur du patrimoine à périmètre comparable

Au 30 juin 2019, le patrimoine est exclusivement composé du portefeuille d'actifs de commerce dont la valeur s'établit à 163,5 millions d'euros, en hausse de 2,6% sur six mois. Cette progression résulte à la fois des investissements réalisés et d'un effet taux légèrement favorable sur certains actifs, effet lié à une amélioration de leur situation locative ou à l'avancée des investissements au cours du 1^{er} semestre. À périmètre courant, soit en tenant compte d'Urban, le dernier immeuble du portefeuille de bureaux de MRM qui a été cédé en janvier 2019, la valeur du patrimoine est en léger recul de 0,6% par rapport au 31 décembre 2018.

Les investissements réalisés au cours du semestre se sont élevés à 3,0 millions d'euros.

Ils ont été consacrés à :

- la poursuite des travaux de restructuration / extension du centre commercial Valentin qui s'achèveront au 2^{ème} trimestre 2020 ;
- la rénovation et au repositionnement de la Galerie du Palais à Tours, rebaptisée Passage du Palais à cette occasion. Le parcours client a été revisité et les services ont été renforcés en vue de créer un lieu de vie en centre-ville, tourné vers les citadins et leurs besoins.

1 Basée sur les valeurs d'expertise HD
2 Retraité de la cession du S1 2019
3 Retraité des cessions réalisées depuis le 01.01.2018

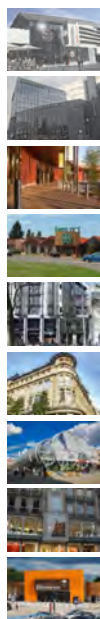
Renforcer la dynamique commerciale

Tout en rénovant et agrandissant ses centres commerciaux, MRM porte une attention particulière aux services pour les enseignes, au parcours client, aux parties communes et à l'ambiance des lieux.

Par ailleurs, le positionnement et le mix enseignes de chaque centre sont travaillés en veillant à la pertinence et à l'adaptation de son offre de commerces et de services aux besoins de sa clientèle. La mise en valeur du site dans son environnement, la signalétique, les alentours et l'accès via des modes de transport doux participent également au renforcement de l'attractivité des centres.

Enfin, des programmes de communication locale (nom, identité visuelle, actions commerciales, événements, animations) sont régulièrement organisés.

Un portefeuille de 6 centres commerciaux et 3 lignes d'actifs indépendants



- 1 Halles du Beffroi
Amiens
- 2 Ensemble mixte Carré Vélizy
Vélizy-Villacoublay
- 3 Aria Parc
Allonnes
- 4 Portefeuille Gamm Vert
Régions Centre et IDF
- 5 Passage du Palais
Tours
- 6 2 rue de l'Étape
Reims
- 7 Sud Canal
St-Quentin-en-Yvelines
- 8 Passage de la Réunion
Mulhouse
- 9 Centre commercial Valentin
Besançon



- Centres commerciaux de centre-ville
- Centres commerciaux de périphérie
- Actifs indépendants

Zoom

Travail de valorisation dans le temps de Carré Vélizy

Au cœur d'un pôle multi-activité puissant, l'ensemble mixte Carré Vélizy est idéalement localisé à une dizaine de kilomètres de Paris, à proximité immédiate du centre commercial Westfield Vélizy 2 et d'un hub régional de transport. L'extension de la part des commerces en 2017 a porté à 5 500 m² la surface dédiée à cette activité, intégralement occupée par 4 enseignes dont un restaurant. Il se positionne également en centre d'affaires premium, avec des halls d'accès, des espaces verts et un parc de stationnement largement rénovés depuis 2016. À fin juin 2019, les 6 100 m² de surfaces de bureaux sont louées à plus des 2/3 contre de l'ordre de 50% six mois plus tôt. MRM poursuit la commercialisation des plateaux de bureaux disponibles et rénovés.



Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère un patrimoine composé d'actifs de commerce répartis dans plusieurs régions de France. MRM a pour actionnaire majoritaire la société SCOR SE qui détient 59,9% de son capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR0000060196 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA). MRM a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2008.

Prochaines publications :

8 novembre 2019

Information financière du 3^{ème} trimestre 2019

28 février 2020

Résultats annuels 2019

Contacts

MRM, Relations Investisseurs
5, avenue Kléber
75795 Paris Cedex 16 – France
T +33 (0)1 58 44 70 00
relation_finances@mrminvest.com

Relations Presse
Isabelle Laurent, OPRG Financial
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@oprffinancial.fr

Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR0000060196
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finance du site Internet.

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : www.mrminvest.com

Si vous souhaitez recevoir directement les publications de MRM, merci de nous faire part de votre demande en adressant votre adresse e-mail aux contacts indiqués ci-dessus.

